POLI
ESCOLA SUPERIOR
TURISMO
HOTELARIA
TÉCNICO
GUARDA

Curso: Gestão Hoteleira

Ano letivo: 2024/2025 2ºano/ 2º Semestre

Direito e Legislação do Turismo

Regime Jurídico da Instalação, Exploração e Funcionamento dos Empreendimentos Turísticos

Docente: Patrícia Azevedo

Nome: Feliciano Lima

Nº:1710001

índice

Conteúdo

Introdução **1**
Contextualização 1
Desenvolvimento **2**
Turismo e Empreendimentos Turísticos 2
Enquadramento Legal 3
Evolução ao longo do tempo da Legislação de Empreendimento Turísticos 3
Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março 4
Processo de Instalação de Empreendimentos Turísticos 4
Pedido de informação prévia 4
Licenciamento ou Comunicação Prévia de Operações Urbanísticas 4
Autorização de Utilização para fins Turísticos 5
Processo de Classificação e Registo de Empreendimentos Turísticos 5
Exploração e Funcionamento 5
RJET e a Sustentabilidade 6
Direitos e Deveres dos Consumidores 6
Fiscalização e Sanções 7
Conclusão **9**
Referência **10**

Introdução

Contextualização

A realização deste trabalho enquadra-se nas atividades realizadas na sala de aula da Unidade Curricular de Direito e Legislação do Turismo, o trabalho foi devidamente orientado pela professora da referida Unidade Curricular.

O turismo representa uma das principais atividades económicas a nível global, contribuindo significativamente para o desenvolvimento social, cultural e económico dos países. Em Portugal, este setor tem demonstrado um crescimento notável, impulsionando a necessidade de uma regulamentação específica que garanta a qualidade e a sustentabilidade dos empreendimentos turísticos. O Regime Jurídico de Instalação, Exploração e Funcionamento de Empreendimentos Turísticos surge como um instrumento essencial para assegurar que os estabelecimentos turísticos operem dentro de padrões estabelecidos, promovendo a competitividade e a inovação no setor.

Este regime jurídico abrange um conjunto de normas e procedimentos que visam regular a instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos, garantindo, assim, a proteção dos direitos dos consumidores e a preservação dos recursos naturais e culturais. O presente trabalho tem como objetivo analisar detalhadamente o Regime Jurídico de Instalação, Exploração e Funcionamento de Empreendimentos Turísticos, destacando a sua importância e os principais desafios e oportunidades que se colocam ao setor.

Desenvolvimento

Turismo e Empreendimentos Turísticos

O turismo é uma das indústrias mais dinâmicas e de rápido crescimento no mundo, desempenhando um papel vital na economia global. O turismo conecta pessoas e culturas, criando um impacto positivo tanto nas economias locais quanto na preservação do patrimônio cultural e natural. Com a sua rica história, cultura vibrante, gastronomia de renome mundial e paisagens deslumbrantes, Portugal atrai milhões de visitantes todos os anos. O turismo em Portugal contribui significativamente para a economia nacional, representando uma parte considerável do Produto Interno Bruto (PIB) e criando milhares de empregos.

Figura 1: Turistas pelas ruas de Portugal
Fonte: https://expresso.pt/economia/2019-03-10-Quanto-valem-os-turistas-em-Portugal-

A entrada de milhões de turistas em Portugal pressupõe a existência de empreendimentos turísticos que satisfaçam a demanda desses mesmos turistas. Para garantir um desenvolvimento sustentável, é essencial equilibrar a procura com a capacidade das infraestruturas e do meio ambiente.

De acordo com o **Decreto-Lei n.º 39/2008 de 7 de março,** os **Empreendimentos Turísticos** são estabelecimentos que se destinam a prestar serviços de alojamento, mediante remuneração, dispondo, para o seu funcionamento, de um adequado conjunto de estruturas, equipamentos e serviços complementares.

Os Empreendimentos Turísticos podem ser:

Os Empreendimentos Turísticos de acordo com os **Art. 4º do Decreto-Lei n.º 39/2008** podem ser:

- Estabelecimentos hoteleiros;
- Aldeamentos turísticos;
- Apartamentos turísticos;
- Conjuntos turísticos (resorts);
- Empreendimentos de turismo de habitação;
- Empreendimentos de turismo no espaço rural;
- Parques de campismo e de caravanismo;

Enquadramento Legal

Em todos os setores (área) de uma sociedade há necessidade de regulamentação das relações efetuadas nessas áreas. O setor do Turismo não foge a regra. A regulamentação desse setor é indispensável para garantir o desenvolvimento sustentável do mesmo, proteger os interesses do setor, proteger os interesses dos seus intervenientes, preservar e promover preservar o património natural e cultural, promover a competitividade e a qualidade dos serviços turísticos.

Abaixo estão listados os principais Diplomas que regulamentam o Turismo em Portugal:

- **Lei de Bases do Turismo** - (Lei n.º 33/2017, de 18 de maio) estabelece as bases gerais da política de turismo em Portugal, onde estabelece os princípios e objetivos do setor do turismo.
- **Regime Jurídico da Instalação, Exploração e Funcionamento dos Empreendimentos Turísticos -** (Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março com alterações posteriores) estabelece regras para instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos, define também os requisitos para licenciamento, classificação e inspeção desses empreendimentos.
- **Regime Jurídico das Empresas de Animação Turística** (Decreto-Lei n.º 108/2009, de 15 de maio, com alterações posteriores) - regula a atividade das agências de viagens e turismo, incluindo a sua organização e funcionamento.
- **Regime Jurídico das Agências de Viagens e Turismo** (Decreto-Lei n.º 199/2012, de 24 de agosto de, com alterações posteriores) - este diploma regula o acesso e o exercício da atividade das agências de viagens e turismo em Portugal.
- **Regime Jurídico da classificação de Empreendimentos Turísticos** (Portaria n.º 327/2015, de 2 de outubro, com alterações posteriores) - este diploma regulamenta a classificação dos empreendimentos turísticos, definindo os critérios e requisitos que devem ser cumpridos para a atribuição de categorias e tipologias.
- **Regime Jurídico do Alojamento Local** (Decreto-Lei n.º 128/2014 de 29 de agosto, com alterações posteriores) - define as regras para a exploração de estabelecimentos de alojamento local, como apartamentos, moradias e hostels.

Evolução ao longo do tempo da Legislação de Empreendimento Turísticos

O mundo vem se evoluindo, Portugal vem se evoluindo ao longo do tempo e com ele o turismo e os seus diferentes setores. A evolução de Portugal, do turismo e de seus setores pressupõe a existência de regulamentos atualizados para responder adequadamente aos casos e temas que regulamenta.

A legislação dos empreendimentos turísticos em Portugal tem evoluído como outras legislações desse setor ao longo do tempo para se adaptar às mudanças no setor e as necessidades dos turistas. Aqui está uma visão geral da evolução dessa legislação:

Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março:

Este diploma estabeleceu o Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos (RJET), que é a base para a regulamentação dos empreendimentos turísticos em Portugal. Depois foi emitido a **Declaração de Retificação n.º 25/2008, de 6 de maio** para corrigir algumas imprecisões presente no **RJET.** Esse diploma regulamenta especificamente: a Definição e Tipologia dos Empreendimentos Turísticos, Fiscalização e Penalidades, Requisitos Mínimos e Especificações Técnicas, Processo de Licenciamento e Autorização, Gestão e Funcionamento dos Empreendimentos e Classificação dos Empreendimentos Turísticos (*nota de introdução**, Decreto-Lei n.º 39/2008,** Portugal, 2008*).

Processo de Instalação de Empreendimentos Turísticos

O procedimento de instalação dos empreendimentos turísticos segue o do Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos (RJET) que estabelece as normas e procedimentos necessários para a criação e funcionamento de empreendimentos turísticos e suas especificidades, seguindo ainda o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE) sempre que envolva a realização de operações urbanísticas *(Legislação - Turismo de Portugal)*.

Pedido de informação prévia

Os interessados podem requerera à câmara informação prévia sobre a possibilidade de instalar um empreendimento Turísticos e quais as respetivas condicionantes urbanísticas. Constitui um instrumento de segurança dos particulares, diminuindo o risco de não aprovação do projeto da obra ou da operação de loteamento, cujo custos são normalmente elevados (*Paula, Q. 2014, Legislação Turísticas, pág. 42, Almedina*).

Licenciamento ou Comunicação Prévia de Operações Urbanísticas

O licenciamento de operações urbanísticas é um procedimento administrativo obrigatório para determinadas obras e projetos de construção, reconversão ou alteração de edifícios e terrenos. O pedido é feito na câmara da região onde se pretende investir.

O Turismo de Portugal (T.P.) dá o seu parecer sobre o projeto. O parecer do T.P. pode ser favorável (câmara pode deferir a licença) ou desfavorável (o T.P. deve indicar e justificar as alterações a introduzir no projeto de arquitetura). Junto com o parecer do T.P. são fixadas a capacidade máxima do projeto e a classificação de

acordo com o projeto apresentado (*Quintas, P. 2014, Legislação Turísticas, pág. 46, Almedina)*.

Autorização de Utilização para fins Turísticos

A **Autorização de Utilização** para fins turísticos é um procedimento administrativo necessário para que um imóvel ou empreendimento possa ser utilizado legalmente para atividades turísticas. O pedido de autorização é feito a câmara da região onde se pretende investir e depois de se obter a autorização (licença) é concedido um alvará de autorização que serve como título de abertura (*Quintas, P. 2014, Legislação Turísticas, pág. 52, Almedina)*. A autorização de utilização para fins turísticos caduca quando passa um ano a contar da data de emissão devido o não início do funcionamento. Depois disso a câmara **"confisca"** a autorização (*art. 33º, Decreto-Lei nº 39/2008, Portugal, 2008*).

Processo de Classificação e Registo de Empreendimentos Turísticos

Os empreendimentos turísticos são classificados de acordo com a sua tipologia e qualidade dos serviços prestados. Esta classificação é importante para definir o posicionamento no mercado e as expectativas dos clientes. A classificação de Empreendimentos Turísticos é feita pelo **T.P**. quando o licenciamento do Empreendimento Turístico é favorável. Depois da classificação inicial, de 5 (cinco) em 5 (cinco) anos faz-se a revisão da classificação do Empreendimento Turístico (*art. 38º, Decreto-Lei nº 39/2008, Portugal, 2008)*. O registo é feito no sítio do Turismo de Portugal Registo Nacional do Empreendimentos Turísticos (RNET) (*art. 40º, Decreto-Lei nº 39/2008, Portugal, 2008)*.

A caducidade da autorização para fins turísticos implica o cancelamento da inscrição do Empreendimento Turístico no **RNET** (*art. 40º, Decreto-Lei nº 39/2008, Portugal, 2008)*.

Exploração e Funcionamento

Os empreendimentos turísticos devem ser operados por uma única entidade, que é responsável pelo seu funcionamento e pelo cumprimento das leis (*art. 44º, Decreto-Lei nº 39/2008, Portugal, 2008*).

- **Responsável pelo Empreendimento**: Cada empreendimento deve ter um responsável, nomeado pela entidade exploradora, chamado Diretor de Hotel em empreendimentos de 3 a 5 estrelas (*art. 47º, Decreto-Lei nº 39/2008, Portugal, 2008*).
- **Acesso ao Empreendimento**: Embora o acesso seja livre, a entidade exploradora pode restringir a entrada de quem perturbe o normal

funcionamento, a mesma deve publicitar as normas de acesso e funcionamento (*art. 48º, Decreto-Lei nº 39/2008 art. 48Portugal, 2008*).

- **Período de Funcionamento**: A entidade exploradora decide o período de funcionamento e deve publicitá-lo, exceto se operar todos os dias do ano (*art. 49º, Decreto-Lei nº 39/2008, Portugal, 2008*).
- **Livro de Reclamações**: Deve haver um livro de reclamações, cuja cópia é enviada à ASAE, que compartilha as reclamações com o Turismo de Portugal (*art. 49º, Decreto-Lei nº 39/2008, Portugal, 2008*).

De acordo com o Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos (RJET), a qualidade e a segurança dos serviços prestados são asseguradas através de várias medidas: classificação dos empreendimentos (a classificação é feita para determinar a qualidade do serviço prestado), requisitos mínimos (cada categoria de empreendimento turístico deve cumprir requisitos mínimos), fiscalização e responsabilização (maior responsabilização dos promotores e uma fiscalização rigorosa por parte das entidades públicas para garantir o cumprimento das normas e a qualidade dos serviços prestados) e revisão periódica.

RJET e a Sustentabilidade

O Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos (RJET) promove a sustentabilidade dos empreendimentos turísticos ao estabelecer normas e diretrizes que incentivam práticas sustentáveis. Ele inclui requisitos para a preservação de recursos naturais, a integração harmoniosa dos empreendimentos com o meio ambiente e a promoção de eficiência energética e hídrica. Além disso, o RJET incentiva o uso de tecnologias sustentáveis e a adoção de práticas que minimizem o impacto ambiental, como a gestão adequada de resíduos e a utilização de materiais ecológicos (*art.5.º, art.25.º-e-vii, Decreto-Lei nº 39/2008, Portugal. art.46, Decreto-Lei n.º 555/99, Portugal*).

Direitos e Deveres dos Consumidores

O **RJET** não fala claramente sobre o direito e deveres dos consumidores, mas ao longo da sua estrutura pode-se ver alguns artigos que falam indiretamente sobre o direito e deveres de consumidores: o acesso dos clientes ao hotel é livre, onde estes cumprem com as normas de funcionamento do hotel. As informações devem ser disponibilizadas ao cliente pelo hotel (*art. 47º, 48º e 49º, Decreto-Lei nº 39/2008, Portugal, 2008*).

Fiscalização e Sanções

A fiscalização e a aplicação de sanções são cruciais no âmbito do Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos (RJET) na medida em que garante a qualidade e segurança, protegem a concorrência leal, preserva a imagem de Portugal e evitam impactos negativos no meio ambiente.

Em Portugal as entidades responsáveis por fiscalizar os empreendimentos turísticos são:

As câmaras – autoridade responsável pela verificação da conformidade dos projetos de empreendimentos turísticos com as normas urbanísticas e de edificação aplicáveis, em articulação com o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE) (controlo prévio), fiscalização das obras e o funcionamento dos empreendimentos turísticos, assegurando que estes mantêm os padrões de qualidade e segurança exigidos pode também colaborar na verificação de requisitos mínimos e na manutenção da qualidade da oferta turística.

A Autoridade de Segurança Alimentar e Económica (ASAE) - compete à ASAE fiscalizar o cumprimento das normas do Regime Jurídico de Empreendimentos Turísticos, bem como instruir os respetivos processos relacionados com os empreendimentos turísticos (*art. 66.º ,Decreto-Lei nº 39/2008, Portugal, 2008*).

Turismo de Portugal – tem a competência de verificar se os empreendimentos turísticos cumprem os requisitos necessários para a atribuição de categorias e tipologias, realizar auditorias para garantir que os empreendimentos mantêm os padrões exigidos pela legislação, fornecer pareceres técnicos em processos de licenciamento e comunicação prévia e assegurar que os empreendimentos seguem as normas estabelecidas no RJET e na regulamentação associada (*art. 21.º, 23.º, 74.º Decreto-Lei nº 39/2008, Portugal, 2008)*.

Direção Geral do Consumidor – autoridade com competência para fiscalizar os empreendimentos turísticos na matéria de publicidade (*art. 66.º, Decreto-Lei nº 39/2008, Portugal, 2008*).

Quanto as sanções que são consequências do incumprimento do RJET, variam do grau das infrações e negligências cometidas pelos empreendimentos turísticos:

Apreensão do material com a qual se cometeu a infração (art. 68º- 1-a, *Decreto-Lei nº 39/2008, Portugal, 2008*).

Apreensão do alvará no caso de sua existência (*art. 68º, 1Decreto-Lei nº 39/2008, Portugal, 2008*).

Embargo e demolição são medidas administrativas para garantir a legalidade e o cumprimento das normas. O embargo é utilizado para suspender obras ou atividades que estejam em desacordo com as regras estabelecidas, enquanto a demolição é aplicada como uma solução extrema para remover construções ilegais que não podem ser regularizadas. (*art. 72º, Decreto-Lei nº 39/2008, Portugal, 2008*)

Interdição de utilização - Esta medida visa proteger os interesses dos consumidores, garantir a segurança e assegurar que os empreendimentos operem de acordo com as normas estabelecidas. A interdição pode durar até dois anos (*art. 73º , Decreto-Lei nº 39/2008, Portugal, 2008*).

Conclusão

O Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos (RJET) estabelece o conjunto de normas fundamentais para a criação, instalação e exploração de empreendimentos turísticos em Portugal. Este regime visa assegurar que esses empreendimentos estejam preparados para responder adequadamente à procura turística, tanto nacional como internacional. Através deste trabalho, evidencia-se que o processo envolvido é, por vezes, marcado por um elevado grau de burocracia. Esta complexidade revela, por um lado, a preocupação do Estado em garantir elevados padrões de qualidade, segurança e sustentabilidade, o ordenamento de território, bem como a proteção dos investimentos realizados, sejam eles nacionais ou estrangeiros. No entanto, tal excesso de exigências pode representar um entrave significativo ao desenvolvimento de novos projetos turísticos, traduzindo-se em custos acrescidos e prazos dilatados para a sua concretização.

O RJET, garante que o setor do turismo esteja munido contra uma série de **riscos, fragilidades e impactos negativos**, tanto para os turistas como para os próprios operadores e para o país.

Referência

Portugal. (2008, março 7). *Decreto-Lei nº 39/2008*. Diário da República. https://dre.pt/pesquisa/-/search/224821/details/maximized

Quintas, P. (2014). *Legislação turística: Processo de instalação de empreendimentos turísticos*. Almedina.

Expresso. (2019, março 10). *Quanto valem os turistas em Portugal?* https://expresso.pt/economia/2019-03-10-Quanto-valem-os-turistas-em-Portugal-